

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Aagje Loef	Datum	13 mei 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12259219
E-mail	a.loef@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgang minnelijke verwerving Beurskwartier
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de voortgang van de minnelijke verwerving van de panden in het Beurskwartier om de ontwikkeling van Beurskwartier mogelijk te maken.

Deze brief bevat de volgende onderwerpen:

1. Voortgang aankopen
2. Beheer woningen
3. Huursituatie
4. Huur beëindiging
5. Planning van onteigening
6. Voortgang gesprekken toekomstige bewoners 'Ondaatje'

Hieronder volgt een korte toelichting per onderwerp

Geheimhouding

Wij hebben op de bijlagen permanente geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder e. Bijlage 1 bevat gegevens over eigenaar/bewoners waarbij nog geen minnelijke oplossing is getroffen. Bijlage 2 bevat informatie over diverse bewoners en het type huurovereenkomst. Om de persoonlijke levenssfeer te eerbiedigen is het niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden. .

Voortgang Aankopen

Begin 2022 is de gemeente gestart met het actief benaderen van de eigenaren van de panden binnen het gebied van Beurskwartier. In totaal zijn er 96 panden te verwerven waarvan de meerderheid woonruimte, 3 horecagelegenheden en 4 bedrijfsruimten met bovenwoningen. Op het moment van schrijven is 62% in eigendom van de gemeente. Daarnaast is er overeenstemming met Stichting Portaal over de minnelijke verwerving van de 25 sociale huur appartementen. De koopovereenkomst is in concept gereed. Voor de verkoop dient Stichting Portaal toestemming te

krijgen van de Autoriteit Wonen en dient de verkoop te worden gemeld bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De verwachting is dat de woningen medio 2024 in bezit komen van de gemeente, waarna circa 88% van de benodigde panden is aangekocht. De gemeente is met de overige 10 eigenaren in overleg om tot een minnelijke regeling te komen.

In bijlage 1 vindt u de overzichtskaart 'Verwervingen eigendommen'.

Beheer woningen

Zodra de gemeente eigenaar wordt van een woning krijgt de huurder een informatiebrief over de wijziging van het eigenaarschap. Ook worden enkele praktisch zaken vermeldt, zoals contactgegevens van de beheerder, de wijze van huurbetaling en (afhankelijk van de huurovereenkomst) de rechten vanuit het Sociale afsprakenkader. Zoals huurbevriezing. Voor het beheer van de woningen heeft de gemeente via een aanbesteding Ad-Hoc Beheer B.V. aangesteld als beheerder. De gemeente committeert zich dat de woningen een goed onderhoudsniveau houden. Daarnaast kunnen huurders bij Ad-Hoc Beheer een energiebox aanvragen, met hierin tochtstrip, energiezuinige lampen, radiatorfolie. Mocht een woning leegkomen dan vraagt de gemeente een leegstandsvergunning aan. Als de vergunning verleend wordt de woning verhuurd door Ad-Hoc Beheer aan kwetsbare groepen, zoals statushouders, vitale beroepen en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.

Huursituatie

Voor een tijdige ontwikkeling van het Beurskwartier is het nodig dat de gemeente eind 2027/ begin 2028 kan beschikken over alle benodigde eigendommen en dat deze vrij van huur en gebruik zijn. Sinds de start van de verwervingen begin 2022 heeft de gemeente 62% van de panden verworven, die deels in verhuurde staat en deels 'leeg en vrij van huur en gebruik' zijn geleverd. Inclusief de aankoop van de woningen van Portaal heeft de gemeente Utrecht in totaal 23 huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd overgenomen. Deze huurders kunnen aanspraak maken op het Sociaal Afspraken Kader (SAK).

Daarnaast zijn er 61 huurovereenkomsten die de komende jaren van rechtswege zullen eindigen doordat de woningen verhuurd zijn onder Leegstandwet, verhuurd voor bepaalde tijd (maximaal 2 jaar), of het een huurovereenkomst betreft waarbij een vaststellingsovereenkomst is getekend (met voormalig eigenaar) voor het beëindigen van de huur. Deze 61 huurders kunnen geen aanspraak maken op het SAK. De huurders worden ruim op tijd geïnformeerd over het naderende einde van de huurovereenkomst. Ook zal de gemeente de komende periode beschikbaar zijn om vragen van de huurders zo goed mogelijk te beantwoorden.

Met één eigenaar heeft de gemeente, op verzoek van verkoper, afgesproken dat zij tot 1 mei 2024 de woning mag blijven gebruiken. Hierna komt de woning vrij van huur en gebruik, waarna de gemeente de woning (tijdelijk) zal verhuren.

Met de exploitanten van restaurant 'Ruig' is in december 2023 een vaststellingsovereenkomst gesloten voor het beëindigen van de huurovereenkomst. De exploitanten ontvangen een volledige schadeloosstelling conform de jurisprudentie van de onteigeningswet en blijven huurder tot er gestart wordt met de sloop/transformatie.

In bijlage 2 vindt u de overzichtskaart 'Huursituatie Beurskwartier' waarbij een overzicht is gegeven van de huursituatie van de woningen.

Huurbeëindiging

Door de aankoop van een portefeuille van een particuliere belegger is de gemeente eigenaar geworden van 42 huurwoningen. Vijf van deze woningen worden verhuurd voor onbepaalde tijd. Voor deze woningen tracht de gemeente samen met de huurder tot beëindigingafspraken te komen. Medio 2024 verwachten wij ook de portefeuille van Portaal te verkrijgen. Daarin zitten naar verwachting 18 huurovereenkomsten, waarover afspraken over de beëindiging gemaakt dienen te worden. Het doel is om ook voor deze woningen in een vaststellingsovereenkomst tot beëindiging van de huurovereenkomsten te komen met de huurders. Om tot gedragen afspraken te komen over de beëindiging is het uitgangspunt hetgeen is opgenomen in het Sociaal Afspraken Kader (SAK). Op grond van het SAK hebben de huurders van zelfstandige woningen de volgende rechten

- Stadsvernieuwingsurgentie;
- Voorrang op woning in de eerste ontwikkeling van Beurskwartier;
- Eén maand huurvrij van de laatste huurmaand in de huidige huurwoning;
- Verhuis- en inrichtingsvergoeding.
- In aanvulling hierop hebben de huurders van sociale- en middeldure huurwoningen ook recht op een vervangende woning in het nieuwbouwproject Ondaatje of huurgarantie voor 5 jaar.

Planning van onteigening

Ondanks dat de gemeente het merendeel van de eigendommen bezit zal ze zich komende periode blijven inspannen om met de overige 10 eigenaren tot een minnelijke regeling te komen. Mocht er ondanks de inspanningen geen minnelijke aankoop tot stand komen, dan wordt er gestart met de voorbereidingen op een onteigeningsprocedure. Sinds de invoering van de Omgevingswet is de procedure voor onteigening gewijzigd. Met de invoering van de Omgevingswet is de gemeenteraad het bevoegd gezag om te besluiten over een onteigeningsbeschikking. Na een onteigeningsbeschikking zal de bestuursrechter het besluit van de gemeenteraad moeten bekrachtigen en de schadeloosstelling in een afzonderlijke procedure bij de rechtbank worden bepaald door deskundigen.

Om er zeker van te zijn dat de gemeente tijdig kan beschikken over de eigendom van alle betrokken onroerende zaken voor de ontwikkeling van Beurskwartier, dient de gemeente rekening te houden met een onteigeningsprocedure van circa 4 jaar. Derhalve zal – onder voorbehoud van een onherroepelijk CHW bestemmingsplan Beurskwartier - een onteigeningsprocedure eind 2024 worden opgestart.

Voortgang gesprekken toekomstige bewoners 'Ondaatje'

In totaal hebben 18 huurders recht op een gelijkwaardige woning binnen het nieuwbouwproject Ondaatje. Met onder meer deze huurders hebben we de afgelopen maanden zeer intensief in co-creatie samengewerkt om iedereen een gelijkwaardige woning aan te kunnen bieden binnen dit unieke woningbouwproject. In het participatieplan (wat ook samen in co-creatie is gemaakt) staat dat we het proces vervolgen wanneer 70% van de huurders instemt met hun gelijkwaardige woning. Inmiddels heeft 88% ingestemd met hun nieuwe woningplattegrond in Ondaatje. Een aantal huurders krijgt nog het gesprek over de woningplattegrond waardoor zelfs instemming van 100% mogelijk is. Komende weken maken we samen met de huurders de bouwvelop af die daarna vrijgegeven kan worden voor de inspraak. Ook voeren we gesprekken met Portaal over de ontwikkeling van Ondaatje waarvan de bouw begin 2026 zou kunnen starten. De inspraak op het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Rabobank Matsertterrein en Ondaatje aan de Croeselaan' (SPvE) heeft onlangs plaatsgevonden. Hierover bent u op [8 maart 2024](#) geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders

Datum 13 mei 2024
Kenmerk 12259219

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, maar mocht u vragen of opmerkingen hierover hebben dan kunt u contact opnemen met Aagje Loef via a.loef@utrecht.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. GEHEIM - Overzichtkaart 'Verwervingen eigendommen'
2. GEHEIM - Overzichtkaart 'Huursituatie Beurskwartier'